

广州市规划和自然资源局 广州市住房和城乡建设局关于推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作的通知

(征求意见稿)

为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《广东省人民政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（粤府办〔2021〕39号）、《广州市人民政府办公厅关于进一步加强住房保障工作的意见》（穗府办〔2021〕6号）的任务要求，强化资源要素服务保障，加快发展保障性租赁住房，扩大保障性租赁住房供给，促进住房租赁市场健康发展，结合我市工作实际，制定本通知。

一、工作目标

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，全面统筹、高效配置资源要素，优化我市各类用房功能结构，切实提高保障性租赁住房的有效供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，加快培育我市住房租赁市场和建立租购并举的住房制度。

二、适用范围及类型

本通知适用于通知实施前已建成的商业办公、旅馆、厂

房、仓储、科研教育等合法非居住存量房屋，以宗地或栋为单位按规定改建为保障性租赁住房；不能以宗地或栋为单位的，改建部分应当具有相对独立性。其中：

（一）土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为保障性租赁住房。

（二）本市重点商圈及重点功能区内的非居住存量房屋原则上不得改建为保障性租赁住房。重点商圈及重点功能区的范围由各区结合实际情况划定。

（三）利用历史建筑、传统风貌建筑、工业遗产、不可移动文物，以及具有保护价值的老建筑、古民居改建为保障性租赁住房的，应按照历史文化保护相关规定和程序执行。

三、工作原则

（一）**权属清晰**。改建项目权属清晰、无争议，不存在查封、冻结等限制情形；存在抵押等其他权利负担的，应解除权利负担或取得该权利人的书面同意。

（二）**性质不变**。改建项目用作保障性租赁住房期间，不动产权、土地使用年限、用地性质、建筑面积、建筑高度、建筑层高不变，不补缴土地价款。

（三）**结构安全**。改建项目的房屋结构应当安全牢固。申请人及设计单位不得损坏或者擅自变动房屋承重结构、主体结构，应确保房屋结构安全。涉及拆改房屋或者明显加大房屋荷载，危及房屋建筑结构安全的，申请人应当及时委托房屋使用安全鉴定单位进行房屋结构可靠性鉴定。

（四）消防安全。改建项目设计和施工的技术标准原则上不低于相应建筑设计规范的标准与要求。改建住宅型保障性租赁住房应执行住宅类建筑设计规范及防火规范相关标准；改建宿舍型保障性租赁住房应执行宿舍类或旅馆类建筑设计规范及防火规范相关标准。日常消防管理应符合本市相关要求。

改建项目受条件限制，执行现行国家工程建设消防技术标准确有困难的，可按照国家和省的有关要求，由市住建局会同各区住建部门共同研究确定不同功能类型的既有建筑改造利用消防技术要点，作为消防设计审查验收的依据。

（五）环保卫生。改建后的保障性租赁住房应当具备良好的卫生、通风和采光等居住条件，符合环保、卫生、水务部门的专业要求。

（六）完善配套。项目的改建建筑面积在 5000 平方米以上（不含 5000 平方米）的，应按照改建建筑面积 6%集中设置公共服务设施用房或项目自有公共活动区。

公共服务设施用房或项目自有公共活动区宜设置在首层，产权不变。公共服务设施用房优先由房屋所在街道办事处、镇人民政府统筹使用；明确无需统筹使用的，作为项目自有公共活动区使用。

（七）认定标准。改建项目的面积标准、租金标准、出租对象、规模标准、运营期限等应当符合《广州市保障性租赁住房项目认定办法》的规定。

四、工作流程

（一）**提出申请**。由房屋所有权人或其委托的实施单位作为申请人，向项目所在地的区住房城乡建设部门（区保障性租赁住房工作领导小组办公室，下称“区领导小组办公室”）提交改建项目的申请资料（见附件1）。承租人申请的，应当取得房屋所有权人同意。

（二）**联合会审**。区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）结合改建项目的实际情况，组织规划和自然资源、教育、文物、水务、消防救援、生态环境、卫生健康、属地镇人民政府或街道办事处等相关单位对改建项目进行联合会审，联合会审通过后，报区人民政府审核。

（三）**审查认定**。改建项目经区人民政府审核通过后，由区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）提交市住房和城乡建设局审查；市住房和城乡建设局组织审查通过后，上报市人民政府审定。经市人民政府审定并批复同意的改建项目，由区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）核发项目认定书（模版见附件2）。

（四）**认定效用**。申请人凭项目认定书办理消防设计审查、消防验收、消防备案、施工许可等手续。供水、供电、燃气公司依据项目认定书办理改民用水、电、气价格等手续。

（五）**施工许可**。根据《广东省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》要求，由区住房城乡建设部门和镇人民政府、街道办事处按照相应管理权限办理《建设工程施工许可证》或小型工程建设信息录入管理。其中，工程投资额在100万元以下

（含100万元）或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的小型工程建设，实行开工建设信息录入管理制度。由项目所在地镇人民政府、街道办事处出具《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》。

（六）**房源入库**。住房城乡建设部门依托广州市保障性租赁住房管理服务平台统一监管。新申请改建项目按照经审定的改建方案和施工程序完成竣工验收后，由申请人凭相应竣工验收材料在广州市保障性租赁住房管理服务平台进行注册，并将改建后的保障性租赁住房项目房源上传到广州市保障性租赁住房管理服务平台，项目的运营、管理执行我市对新增保障性租赁住房有关管理工作的规定。

取得项目认定书前已改建完成的项目，凭项目认定书进行房源报备。

（七）**项目退出**。保障性租赁住房项目认定书有效期届满，申请人可以在期满三个月前向区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）申请注销项目认定书。

保障性租赁住房项目有下列情形之一的，区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）撤销项目认定书：

- 1.存在提供虚假资料、分割销售、分割转让、分割抵押、“以租代售”等违法违规行为的；
- 2.对于不符合标准的，申请人拒绝整改或限期整改后仍达不到标准的；
- 3.运营期限未达到认定书有效期，因破产清算、征收拆迁等其他原因确需退出的；

4. 申请人未按承诺事项改建或运营保障性租赁住房；
5. 国家、省、市有关政策发生调整变化需要退出的。

改建项目的项目认定文件经注销、撤销（模板见附件3）后，区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）应当告知供水、供电、燃气公司取消其民用水、电、气价格优惠等手续。

（八）项目续期。项目认定书有效期届满前三个月内，申请人申请继续作为保障性租赁住房项目的，区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）可以简化认定程序，办理续期手续。

五、监督管理

（一）各区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）应会同项目所在地的镇人民政府、街道办事处加强对改建项目的建设、出租、运营等监管，建立日常巡查检查机制，不定期开展检查，原则上应当每年对本区改建项目进行不少于一次的全覆盖检查，每两年进行一次集中核查，对违反我市保障性租赁住房有关规定的依法依规予以查处。

（二）改建项目用作保障性租赁住房期间，不得分割销售、转让和抵押，不得“以租代售”，不得违规经营，并按照我市保障性租赁住房管理相关规定进行管理。使用期间，因征收拆迁或者城市更新改造等需拆除的，改建项目按照改建前合法的房屋使用功能予以补偿。

（三）改建项目经注销或撤销项目认定书后，未按期退出的，视为擅自改变房屋用途，由区人民政府组织相关部门

依法查处。

（四）申请人存在提供虚假资料、分割销售、分割转让、分割抵押、“以租代售”等违法违规行为的，区住房城乡建设部门（区领导小组办公室）可以要求限期改正；逾期不改正的，撤销项目认定书，并纳入信用监管。改建项目涉及违法建设、违规经营等其他违法行为的，由相应的行政主管部门依法查处。

六、附则。各区人民政府可结合本区的实际情况，制定细化分解工作和有关程序操作细则，落实工作责任，积极推进非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作落地和实施。

本通知实施前已实施改建的非居住存量房屋，可按照本通知完善非居住存量房屋改建为保障性租赁住房手续。

本通知自印发之日起实施，有效期五年。

- 附件：
- 1.收件资料说明
 - 2.项目认定书模板
 - 3.注销/撤销项目认定文件模板
 - 4.申请函模板
 - 5.办理流程示意图

附件 1: 收件资料说明

一、申请函。由房屋所有权人或其委托的实施单位作为申请人（申请函模板见附件 4）；承租人申请的，应当取得房屋所有权人的同意意见；房屋存在抵押等其他权利负担的，应提供该权利人的书面同意意见。

二、申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明。有效身份证明，只需提供复印件，由收件窗口工作人员核验原件并加盖“与原件相符”章。

（一）申请人是自然人的，应出具本人有效身份证明（身份证、军官证、警官证、护照或其他身份证明）；

（二）申请人是法人或其他组织的，应出具加载统一社会信用代码的登记证照和法定代表人有效身份证明。其中，本市签发的营业执照无需提交纸质件、复印件；个体工商户、农村集体经济组织和军队事业单位可提交未加载统一社会信用代码的证照（个体工商户营业执照或组织机构代码证）；

（三）法人和其他组织委托办理登记的，应当提交法定代表人证明书（法定代表人证明文件在登记机构备案且与授权委托人一致的免于提交）、委托书、法定代表人身份证明和代理人的身份证明；自然人委托办理的，应当提交委托书、被代理人身份证明及代理人的身份证明。授权委托书内容应包括委托事项、委托权限、委托有效期限、代理人姓名、身份证件号、联系电话等。

三、房屋合法证明文件。

（一）已办理不动产登记的，提供不动产权证（包括国有土地房地产证、集体土地房产证）。

（二）未办理不动产登记的，提供建设用地批准文件及规划条件核实意见书（或建设工程规划验收合格证）；属于国有土地的，还应提供土地出让金缴交证明或土地划拨决定书。

（三）属于历史建筑、传统风貌建筑、工业遗产、不可移动文物，以及具有保护价值的老建筑、古民居等，因客观历史原因未能提供前述第（一）或（二）项证明文件的，容缺受理，由项目所在地的区保障性租赁住房领导小组审议。

四、房屋租赁合同。通过租赁收储房屋改建、运营保障性租赁住房项目的，需同步提交包含房屋所有权人同意改建条款的房屋租赁合同；房屋租赁合同无房屋所有权人同意改建条款的，需同步提交房屋所有权人同意改建的证明材料。

五、项目改建方案。包括如下五类材料：

（一）项目运营方案。文字描述项目现状及规模、改建运营思路、资金运营模式、项目运营可行性、改建后项目规模、项目目标群体、租金水平等。

（二）租赁管理方案。包含经营模式（自主经营、联合经营或委托经营）、租金押金收取方式、租期设定等内容。

（三）经技术审查合格后的建设工程设计方案技术审查报告和施工图设计文件审查意见书。主要包括：总平面图、平面图、立面图及剖面图（蓝图），总平面图应绘制在1/500现状地形图上，用地面积在20公顷以上（含20公顷）的，

可以 1/2000 现状地形图替代。

（四）经第三方图审机构审查合格的消防设计文件。

（五）新改建涉及拆改房屋或者明显加大房屋荷载，危及房屋建筑结构安全的，需提供在住建（房管）部门备案的第三方鉴定机构出具的符合改建后使用功能的房屋安全鉴定报告；未取得非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目认定书前已改建完成的项目，需提供在住建（房管）部门备案的第三方鉴定机构出具的改建后房屋安全鉴定报告。

六、承诺事项。承诺执行《广州市保障性租赁住房项目认定办法》规定的面积、租金、出租对象、规模套数、建设标准、运营期限标准。

附件 2:

证书编号: XX 区 (20XX) XX 号

广州市 XX 区非居住存量房屋 改建保障性租赁住房项目认定书 (模板)

_____(申请人)_____:

经认定, _____(项目名称)_____项目列为广州市 XX 区非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目。请凭此认定书办理施工许可、消防手续,享受民用水、电、气价格。改建后的房屋只能作保障性租赁住房使用,不得分割销售、转让和抵押。

项目具体情况

地址	XX 路 XX 街 (巷、里) XX 号
结构	
改建层数、部位	
改建建筑面积	
不动产权证号	
改建后套数	
改建后使用功能	住宅/宿舍型保障性租赁住房
...	

本项目认定书有效期八年,有效期从认定书上载明的发证日期开始计算;经批准的土地使用年限和租赁合同年限未达到以上运营期限标准的,按照经批准的土地使用年限和租赁合同年限执行。

广州市 XX 区保障性租赁住房工作领导小组办公室
(代章)

20XX 年 XX 月 XX 日

抄送：区发展改革、规划和自然资源、税务、金融等部门，
项目所属镇政府（街道办），广东电网有限责任公司广州供
电局、各供水经营企业、各管道燃气经营企业。

附件 3:

广州市保障性租赁住房项目注销/撤销 认定书

(参考模板)

XX 区保租房注销/撤销〔20XX〕XX 号

_____(申请人)_____:

经核定，_____(项目名称)_____项目(原项目认定书编号 XX 区保租房认定〔20XX〕XX 号)不再纳入广州市保障性租赁住房管理，不再享受保障性租赁住房的专门支持政策。

广州市 XX 区保障性租赁住房工作领导小组办公室
(代章)

20XX 年 XX 月 XX 日

抄送：区发展改革、规划和自然资源、税务、金融等部门，
项目所属镇政府(街道办)，广东电网有限责任公司广州供电局、各供水经营企业、各管道燃气经营企业。

附件 4-1:

关于 XX 保障性租赁住房项目的申请

(新申请项目模板)

XX 区住房和城乡建设局 (XX 区保障性租赁住房工作领导小组办公室):

我公司拟在广州市 XX 区投资改建 XX 保障性租赁住房项目,项目具体情况如下:

一、项目名称、所处地理位置、改建必要性。

二、项目的产权或使用权来源、现用途类别、体量大小(栋、层数,建筑面积)。

三、项目改建内容和规模,改建的总面积、保障性租赁住房套数。

四、计划总投资,资金筹集方式。

五、改建相关承诺(包括房屋已建成的情况说明和承诺。承诺不限于权属来源合法,结构、消防、环保安全;不诱导承租人签订“租金贷”或类似消费协议;不一次性收取一年以上租金;以及承诺自 XX 年 XX 月 XX 日起,XX 部位或楼层作保障性租赁住房使用,不分割销售、分割转让和分割抵押,不“以租代售”,不违规经营;如项目因申请退出或相关部门依据政策撤销,清退租赁关系等事项及因此引起的纠纷、诉讼自行负责)。

六、其它。

请予以立项，特此申请。

附件：1. 申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明

2. 房屋合法证明文件

3. 房屋租赁合同（租赁场地改建的，同步提供）

4. 项目改建方案和承诺事项；

5. 其他需要提交的材料。

XX（申请主体单位公章或个人签名）

20XX年XX月XX日

附件 4-2:

关于 XX 保障性租赁住房项目的申请

(已自行改建完成项目模板)

XX 区住房和城乡建设局 (XX 区保障性租赁住房工作领导小组办公室):

我公司在广州市 XX 区投资改建 XX 保障性租赁住房项目,项目具体情况如下:

一、项目名称、所处地理位置、改建必要性。

二、项目的产权或使用权来源、原用途类别、体量大小(栋、层数,建筑面积)。

三、项目改建内容和规模,改建的总面积、保障性租赁住房套数。

四、总投资,资金筹集方式。

五、改建相关承诺(包括房屋已建成的情况说明和承诺。承诺不限于权属来源合法,结构、消防、环保安全;不诱导承租人签订“租金贷”或类似消费协议;不一次性收取一年以上租金;以及承诺自 XX 年 XX 月 XX 日起,XX 部位或楼层作保障性租赁住房使用,不分割销售、分割转让和分割抵押,不“以租代售”,不违规经营;如项目因申请退出或相关部门依据政策撤销,清退租赁关系等事项及因此引起的纠纷、诉讼自行负责)。

六、其它。

请予以立项，特此申请。

附件：1. 申请人身份证明或法人、其他组织登记注册证明

2. 房屋合法证明文件

3. 房屋租赁合同（租赁场地改建的，同步提供）

4. 项目改建现状及运营情况和承诺事项；

5. 有资质的第三方鉴定机构出具的改建后房屋安全鉴定报告；

6. 其他需要提交的材料。

XX（申请主体单位公章或个人签名）

20XX年XX月XX日

附件 5：办理流程示意图

